

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar dari pada kebutuhan sekundernya begitu pula kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkatan kehidupan bermasyarakat.

Awang Firdaus (1997) menjelaskan bahwa permintaan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor diantaranya adalah lokasi atau pertumbuhan penduduk, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas dan sarana umum. Harga pasar rumah, selera konsumen serta peraturan perundang undangan. Pengalaman di Indonesia selama 3 dekade terakhir menunjukkan adanya hubungan yang saling mempengaruhi antara suku bunga bank, angka penjualan rumah dan laju pertumbuhan ekonomi (Panangian, 2004) antara suku bunga bank, angka penjualan rumah didasari oleh beberapa penelitian permintaan rumah periode tahun 1977 sampai dengan 1995 dengan variasi harga, Produk Domestik Regional Bruto per kapita, jumlah rumah tahun sebelumnya, suku bunga, dan jumlah penduduk usia kawin. Hasilnya adalah variasi bunga, PDRB per kapita, jumlah rumah tahun sebelumnya berpengaruh signifikan, sedangkan variasi suku bunga dan jumlah penduduk usia kawin tidak berpengaruh signifikan.

Menurut Departemen Pemukiman dan Tata Ruang (Kimtaru : 2004) bahwa kebutuhan akan perumahan pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok, yaitu :

1. Kebutuhan rumah berdasarkan tren (kecenderungan) pertumbuhan penduduk secara alamiah.

2. Kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni.

Dari dasar poin pertama diatas sesuai dengan kebutuhan rumah berdasarkan tren banyak pengembang property perumahan yang menawarkan perumahan dengan tipe *cluster*. Seiring dengan gaya hidup atau *lifestyle* masyarakat modern yang dinamis lebih cenderung membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas seperti sarana olahraga (*club house*), keamanan, rekreasi di dalam satu kawasan dengan system satu pintu akses keluar masuk atau yang disebut dengan *cluster*.

Kabupaten Rembang merupakan salah satu kota yang berada di perlintasan jalur transportasi darat antar kota dan antar provinsi dengan pertumbuhan ekonomi dan laju pertumbuhan penduduk cukup tinggi. Pertambahan penduduk yang terjadi baik secara alamiah ataupun melalui proses urbanisasi menyebabkan pertumbuhan pada permintaan rumah tinggal. Hal ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di Kabupaten Rembang baik rumah sederhana, rumah tipe menengah hingga perumahan mewah.

Melihat kebutuhan akan rumah di Kabupaten Rembang yang tinggi, pertumbuhan laju ekonomi penduduk yang meningkat tiap tahunnya, serta lokasi untuk pembangunan perumahan yang cukup strategis. Hal ini menjadikan munculnya sebuah peluang investasi yang menjanjikan berupa investasi pembangunan perumahan di wilayah Desa Sidowayah, Kabupaten Rembang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Berapa besar permintaan akan rumah di Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang ?
2. Berapa besar total rencana investasi pembangunan perumahan di Desa Sidowayah Kab. Rembang ?

3. Apakah layak perencanaan investasi perumahan di Desa Sidowayah Kabupaten Rembang ditinjau dari aspek manajemen ekonomi ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan yang hendak dicapai sebagai berikut:

1. Mengetahui besaran jumlah kebutuhan akan rumah hunian yang diharapkan masyarakat, di wilayah Kab. Rembang.
2. Mengetahui total analisa investasi pada perencanaan investasi pembangunan perumahan di Desa Sidowayah Kab. Rembang.
3. Mengetahui layak atau tidaknya investasi perumahan di Desa Sidowayah Kab. Rembang ditinjau dari aspek manajemen ekonomi.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian tugas akhir ini diharapkan dapat dipergunakan dan memberikan manfaat sebagai berikut :

- A. Penelitian ini diharapkan dapat memperluas khasanah ilmu dan dapat digunakan sebagai acuan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian serupa.
- B. Memberikan gambaran dan penjelasan kepada masyarakat untuk memilih hunian yang layak dan nyaman untuk menjadikan masyarakat yang sejahtera.
- C. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pengembang & investor dalam meningkatkan mutu dan kualitas perumahan terutama di wilayah Kab. Rembang.

E. Batasan Masalah

Supaya tidak terjadi perluasan di dalam pembahasan, maka diberikan batasan-batasan secara teknis sebagai berikut:

1. Studi analisa dilakukan di wilayah Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang.

2. Objek penelitian berdasarkan data primer yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner terhadap Pengusaha (Wiraswasta) dan Pegawai Negeri Sipil (PNS) serta data sekunder dari BPS atau data dari kantor kecamatan bersangkutan.
3. Analisis manajemen keuangan didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi yang meliputi: *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Indeks Profitabilitas* (IP), *Payback Periode* (PP), *Return On Investment* (ROI), *Break Even Point* (BEP).
4. Karena banyaknya jumlah masyarakat di Kabupaten Rembang, maka sampel kuesioner disebarkan kepada pegawai negeri sipil (PNS) dan pegawai swasta di Kecamatan Rembang.